



令和2年4月10日
Vol. 186

発行所 加来不動産株式会社
 発行所 加来 寛 ・ スタッフ一同
 小倉南区守恒本町一十二二十三一〇一
 (〇九三)九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

心が明るくなる季節♪

お休みの日、ふと自宅から外を見てみると、桜がきれいに咲いていることに気づきました。満開の桜をしばらく眺めていると、気持ちが穏やかになっていく自分がいました。自粛が叫ばれて、なかなか気持ちは晴れませんが、きれいな花をみると、やっぱり春っていいなあと思います♪

柴田

賃貸オーナー様に 緊急告知!

【民法改正】



設備故障時の賃料減額責任を明示
令和2年4月1日より!

設備の一部減失による賃料減額

■設備の故障で、
家賃は当然に減額される!

去年の8月にもお知らせしましたが、今年、**4月1日より民法第611条1項が改正**されました。

大まかな内容は、**貸している部屋の設備などが、借主の責任ではない理由で故障等し不便をかけた場合、賃料を減額される**、というものです。

今までは、「借主は、賃料の減額を請求することができる」というものでしたが、改正されて「**減額される**」という強い表現になりました。

■今後のために、どう対応するか?

資金的にゆとりがあるのであれば、**耐用年数をすぎた設備で、加えて目視して明らかに劣化が進んでいる**ようであれば、**事前に取り換える**のが、よりよいです。

建物不具合や設備が故障してから対応する場合、**管理会社や各設備業者等と連携をとり、迅速に対応**することではないでしょうか。

例えば、どのような場合に減額になるのか?

左図に一例をまとめたものを掲載します。

状況	減額割合(月額)	免日数
トイレが使えない	30%	1日
風呂が使えない	10%	3日
水が出ない	30%	2日
エアコンが作動しない	5000円	3日
電気が使えない	30%	2日
テレビ等が使えない	10%	3日
ガスが使えない	10%	3日
雨漏りによる利用制限	5~50%	7日

出典 (公財) 日本賃貸住宅管理協会

たとえば、家賃が10万円の物件でトイレが3日間使用できなかった場合、金額は家賃を元に日額で以下のように計算します。

◆月額家賃×減額割合30%×30(日数)÷日額10000円

免日数が1日ありますので、3日から1日を引いて2日分の20000円が減額される計算になります。

その他、エアコンであれば4日以上使用できない状態が続くと一律で50000円の減額となります。

今後は、よりスピード感が大切になってきます。

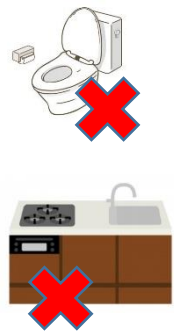
《編集 加来》

突撃! とんりの賃貸管理業務

今回は「賃貸経営での新型コロナウイルスの影響」のお話です。

新型コロナウイルスが猛威をふるっていますが、賃貸経営でもその影響がはじめています。その一つが、**トイレ・キッチン・洗面化粧台などの水廻り商品の供給おくれや受注止め**です。

大手衛生機器メーカーなどがホームページで、新型コロナウイルスの影響による商品の納期遅延情報を公表しています。中国や東南アジアで生産をしている部品供給が一部ストップしていることが原因のようです。



賃貸経営では「トイレが壊れているのに修理できない」、「キッチンや洗面化粧台を取りかえられない」また、「(商品がないため)空き部屋の修繕が完了しない」「**契約済みの部屋に入居してもらえない**」などの影響があげられます。

上段の記事にも記載しておりますが、4月からの民法改正により、商品納入の遅延で賃料減額といったことにもなりかねません。

こういった観点からも、**今後は事前対応やスピード感をもった対応が必須**となりそうです。

《資産管理部 柴田》

ひとこと不動産業界

“新型コロナウイルスが与える影響”

新型コロナウイルスの感染拡大の影響が、住宅・不動産市場でも広がりを見せてきた。トイレなどの設備の不足による工期の長期化、引き渡しが遅れる可能性は否めない。また、金融経済に影響し、リーマンショックのようなことが起きれば、賞与カットなどによって購入マインドが冷え込む影響も懸念される。(住宅新報より)

先月のグッときた本の紹介

石川の



『現代語訳 論語と算盤』



著者: 渋沢 栄一
出版: ちくま新書

次回大河ドラマとなる渋沢栄一氏。日本実業界の父といわれるように、さまざまな企業にたずさわり、激動の日本経済を支えた偉大な方です。歴史上このような功績をおさめているのにもかかわらず、私は恥ずかしながら新一万円札になる、ということで初めて知りました。商売において論語をもちい「仁(思いやり)」の必要性を説かれており、自分を磨くことの大切さを説いています。「現代において自分を磨くことは～中略～知恵や道徳を完璧にしていくことなのだ。しかしそれは自分一人のためばかりでなく～中略～国家の興隆に貢献するものでなくてはならない。」

江戸末期から明治という激動の時代の中で説かれたこの言葉。いまの世の中にも通じることはないでしょうか。利己的でなく、知識教養をつけ、思いやりをもった人になりたいです。

ウチ。こんな日々です

今年も桜がキレイに咲き、やっぱり春っていいなあとしみじみ感じたわたしですが、みなさまはご機嫌いかがでしょうか。

今月は、社内のアロマディフューザーの入れ替えについてです。昨年の11月から、当社では部屋ごとにアロマディフューザーをおいており、その香りが弱くなってきたことから、いっせいに入れ替えをしました。



おいた当初は、香りがまざらないように、なるべくちがう種類の香りということ念頭に置き、委員会にて数種類のアロマディフューザーを購入し、比較検討して決めました。



アロマディフューザーは、香りを拡散させ、イライラしている気持ちを落ち着かせたり、疲れが緩和したりといった、心身へのリラックス効果が期待できるというものです。香りを一新して、お客さまを心地よくおもてなしたいと思えます。

《加来不動産を美しくする委員会 柴田知彦》

柴田知彦の感動体験

世間は新型コロナウイルスで、さまざまなことが自粛モードです。わたしも楽しみにしていたイベントが2つほど、延期・中止ということになり、おやすみの日は不要不急でないかぎり自宅待機をし、DVDで映画や動画さんまいです。

ということで、今回はわたしが3月に観た『よかった映画ベスト3』をご紹介します。いただきます。

【第三位】坂道のアポロン



1960年代の長崎を舞台に、優等生と不良の高校生ふたりがジャズを通じて友情を深めるというストーリーです。

ビル・エヴァンスやアート・レイキーの曲が多数でてきたり、クライマックスでは「マイ・フェア・ベリット・シングス」といっか王子様が「モーニン」という圧巻のつなぎが待っています。劇中で俳優のディーン・フジオカが歌うシーンはどうしてもカッコよかったです。

【第二位】三月のライオン



中学生でプロ棋士になった天才棋士の主人公の心の葛藤と将棋へ打ちこむ姿を描くストーリーです。

将棋の対局シーンでの緊迫感が本当にすばらしく、いつの間にか勝負の世界に引き込まれていくような感覚になることができました。

【第一位】舟を編む



「国語辞典」を作る出版編集者の辞典刊行までを描くストーリーです。

映画冒頭に、主人公に対して『「右」を定義せよ(意味を答えよ)』という質問がぶつけられます。言われれば、「え？」となる質問ですが、言葉の意味を正しく理解する・伝えるということのおもしろさ、辞典を作るという気の遠くなる作業に心を動かされる思いでした。

この三本、おすすめですよ。

《柴田知彦》